

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma/ Julkishallinto ja juridiikka

Karoliina Heikari

Erityisen oikeuden kirjaamismenettely

Opinnäytetyö 2011

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

HEIKARI KAROLIINA

Opinnäytetyö

Työn ohjaaja

Toimeksiantaja

Joulukuu 2011

Avainsanat

Erityisen oikeuden kirjaamismenettely

37 sivua + 1 liitesivu

Lehtori Päivi Ollila

Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto

erityinen oikeus, kirjaamismenettely, kirjaamisviranomai-
nen, maanmittaustoimisto

Kiinteistöihin kohdistuvat kirjaamisasiat siirtyivät käräjäoikeuksilta maanmittauslaitoksen alaisuuteen vuoden 2010 alussa. Kirjaamisasiat voidaan pääpiirtein jaotella kolmeen luokkaan: lainhuudatus- ja kiinnitysasioihin sekä erityisen oikeuden kirjaamiseen. Kirjaaminen on yleisluontoinen nimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos, erityinen oikeus tai muu kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään valtakunnalliseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tässä opinnäytetyössä kuvataan kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet, mitä erityisiä oikeuksia maakaaren mukaan on kirjattavissa ja millaisia oikeusvaikutuksia niillä on kiinteistön oikeudenhaltijan ja kiinteistön omistajan kannalta.

Opinnäytetyön tarkoituksena on toimia osaltaan uusien kirjaamissihteereiden perehdytysprosessissa maanmittauslaitoksessa. Opinnäytetyö ei ole kuitenkaan kokonaisvaltainen perehdytysopas, sillä tässä keskitytään tarkastelemaan vain yhtä kirjaamismenettelyyn liittyvää osa-aluetta. Tutkimus koostuu teoreettisesta osiosta, jonka perusteella lukija käsittää, mitä erityisillä oikeuksilla tarkoitetaan terminä ja miten niiden kirjaamiskelpoisuus määräytyy. Opinnäytetyössä kuvataan myös yleisen kirjaamisprosessin kulkua, miten ja mistä kirjattava oikeus haetaan ja millä perusteella oikeus voidaan myöntää kiinteistön omistajalle tai kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden oikeudenhaltijalle. Kirjallisuuden ja lainsäädännön lisäksi opinnäytetyön materiaalia varten on toteutettu haastattelu, jonka tarkoituksena on saada teoriaosuuden tueksi asiantuntijan näkökulmaa kirjaamisasioihin käytännön kannalta.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

HEIKARI KAROLIINA

Bachelor's Thesis

Supervisor

Commissioned by

December 2011

Keywords

Registration of special right to estate

37 pages + 1 appendix

Päivi Ollila, Senior Lecture

Southeast Finland land surveying office

special right, registration procedure, authority of registration, local surveying office

The system of registration procedure transferred from district court to the national land survey of Finland at the beginning of 2010. Since then the national land survey of Finland has been the authority of registration. Registering of real estate can be broadly divided into three classes, registration of title and mortgage issues and special rights. When a property changes ownership or when there has been established a new special right, it has to enter to the national land register.

The purpose of this thesis was to describe registration of special rights, what the special rights according to the law are and what legal consequences they have, point of view of the owner of the property or for those, who are the owners of that right. The main goal of this thesis was also to contribute to the induction of new employees to the land surveying office.

This work comprises a theoretical section which includes the reader, what the especial rights refers to a term and how their eligibility is determined. In addition of literature and law, there has been used an interview material, which purpose is to share a theory to support an expert perspective on practical point of view. This thesis aimed to the theory of partition to reflect and present on topics related to the practical examples that clarify the reader's point of view.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
1.1	Tutkimuksen tarkoitus	6
1.2	Aiheen valinta	6
2	TUTKIMUSMENETELMÄT	7
2.1	Tiedonhankinta	7
2.2	Tutkimustapa	7
2.3	Työn rakenne	8
3	MAANMITTAUSLAITOS	9
3.1	Yleistä maanmittauslaitoksesta	9
3.2	Maanmittaustoimiston tehtävät	10
3.3	Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto	11
4	KIRJAAMISASIAT	11
4.1	Kiinteistö käsitteenä	11
4.2	Kirjaamisasiat käsitteenä	12
4.3	Kirjaamisviranomainen	13
4.4	Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus	14
4.4.1	Lainhuudatus	15
4.4.2	Kiinnitys ja panttioikeus	16
5	ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN	17
5.1	Yleistä erityisistä oikeuksista	17
5.2	Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet	18
5.3	Erityisen oikeuden kirjauksen muuttaminen	18
5.4	Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen	19
5.5	Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus	20
5.5.1	Laitostunnus	22
5.5.2	Käyttöoikeuskiinnityksen kelpoisuus	22

5.6	Eläkeoikeus	22
5.7	Metsänhakkuuoikeus	23
5.8	Irrottamisoikeus	24
5.9	Hallinnanjakosopimus	24
6	KIRJAAMISEN HAKEMINEN	25
6.1	Hakemusten käsittelyajat	25
6.2	Yleistä hakumenettelystä	26
6.3	Erityiseen oikeuteen kohdistuvan hakemuksen lepäämään jättäminen	28
6.4	Erityiseen oikeuteen kohdistuvan hakemuksen hylkääminen	29
7	TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT KIRJAAMISMENETTELYSSÄ	30
7.1	Uusi kirjaamisjärjestelmä	30
7.2	Sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä	32
8	POHDINTAA	33
	LÄHTEET	35
	LIITTEET	
	Liite 1. Haastattelukysymykset	

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tarkoitus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata kiinteistöihin kohdistuvat erityiset oikeudet. Mitä erityisiä oikeuksia maakaaren mukaan on kirjattavissa ja millaisia oikeusvaikutuksia niillä on. Opinnäytetyön tavoitteena on toimia osaltaan uusien palkattavien kirjaamissihteereiden perehdytysprosessissa ja antaa heille tietoa maanmittauslaitoksesta ja erityisistä oikeuksista. Tutkimuksen teoreettisen osion perusteella lukija käsittää, mitä erityisillä oikeuksilla tarkoitetaan käsitteenä ja miten niiden kirjaamiskelpoisuus määräytyy. Tutkielmassa esitetään myös yleisen kirjaamisprosessin kulua, miten ja mistä kirjattava oikeus haetaan ja millä perusteella oikeus voidaan myöntää kiinteistön omistajalle tai kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden oikeudenhaltijalle. Opinnäytetyötä varten toteutetaan myös haastatteluosio, jonka avulla saadaan tutkimukselle asiantuntijapuolen näkemystä ja käytännön tietoa kirjaamisasioista.

1.2 Aiheen valinta

Suoritin opintoihini liittyvän syventävän työharjoittelujakson kesällä 2011 Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolla Kouvolassa. Maanmittaustoimisto harjoittelupaikkana oli opintojeni kannalta hyödyllinen ja mielenkiintoinen paikka. Opintoihini kuuluneet teoriaopinnot muodostuivat käytännön työn kautta selkeäksi kokonaisuudeksi. Kiinteistöoikeudelliset asiat tuntuivat aluksi teoriana hankalilta, mutta käytännön harjoittelun myötä omaksuin asiat hyvin. Oikeustradenomin opintoihin kuuluvat oikeuspainotteiset kurssit olivat hyödyksi myös kirjaamisasioiden kokonaisuuden ymmärtämisessä.

Harjoittelujaksolla pohdin opinnäytetyön aiheen valintaa ja mietin, löytyisikö maanmittauslaitoksen piiristä jokin soveltuva aihe työlleni. Harjoittelun jälkeen sain jatkaa työskentelyä maanmittaustoimistolla. Työtehtävissä tulee päivittäin eteen tilanteita, joissa tarvitaan tietämystä kirjaamispuolen asioista, ja siksi on tärkeää, että viranomaisneuvonta maanmittaustoimiston asiakaspalvelussa on muodollisesti ja sisällöllisesti oikeaa.

Aiheeni erityiset oikeudet varmistui, kun työni perehdyttäjä ehdotti tätä aihepiiriä tutkielman aiheeksi. Olin tuolloin suorittanut jo suurimman osan työharjoittelusta Kouvolan maanmittaustoimistolla ja omien asiakaspalvelupainotteisten työtehtävieni perusteella olin ehtinyt perehtyä myös kirjaamissihteereiden tehtäviin. Aihe erityisen oikeuden kirjaaminen tuntui mielenkiintoiselta ja haastavalta. Huomasin myös, että erityisien oikeuksien kirjaamiseen liittyvät asiat olivat huomattavasti monimutkaisempia, kuin esimerkiksi lainhuudatus- ja kiinnitysasiat. Mahdollisesti omien tulevaisuuden työtehtävien kannalta tämä on hyvä keino perehtyä erityisiin oikeuksiin syvemmin ja tarkastella niitä laajemmassa merkityksessä.

2 TUTKIMUSMENETELMÄT

2.1 Tiedonhankinta

Tutkimukseen liittyy useita erilaisia käsitteitä ja teoriaa, jotka voivat tuntua monesta aluksi vierailta ja vaikeilta ymmärtää. Siksi tähän on pyritty valitsemaan lähdeaineistosta mahdollisimman monipuolisesti ja syvällisesti erityisien oikeuksien kirjaamiseen liittyvää materiaalia, jonka avulla lukijan on helpompi käsittää kirjaamisasioiden termit ja kokonaisuutta. Lähdeaineiston luotettavuus ja tuoreus ovat myös avainasemassa opinnäytetyötä tehdessä. Alustavassa tutustumisessa aihealueeseen on syntynyt ideoita, mitä kaikkea tutkimukseen aiotaan sisällyttää. Kirjaamisasiat voidaan pääsääntöisesti ajatella jaettavan kolmeen ryhmään kirjaamisasioiden piirissä, nämä ovat lainhuudatus, kiinnitys ja erityinen oikeus. Tämä tutkielma keskittyy pääosin erityisen oikeuden kirjaamiseen, mutta kokonaisuuden selventämiseksi tässä esitetään myös lainhuudatukseen ja kiinnitykseen liittyvää käsitteistöä. Opinnäytetyön aiheeseen liittyvää aineistoa on runsaasti saatavilla erilaisissa teoksissa, jotka käsittelevät maakaarta, kiinteistön käyttöä, luovutusta ja kauppaa. Lisäksi tähän työhön on kerätty lähdeaineistoa maanmittauslaitoksen omiin julkaisuihin pohjaten. Lainsäädännöstä keskeisessä asemassa lähteiden hyödyntämisessä ovat kiinteistönmuodostumislaki, maankäyttö ja rakennuslaki sekä kiinteistörekisterilaki.

2.2 Tutkimustapa

Opinnäytetyö on kirjoituspöytä tutkimus, jossa jo olemassa olevaa tietoa hyödynnetään ja selvennetään lukijalle selkokielisenä kokonaisuutena. Tutkimuksen haastatteluosion tarkoituksena on saada teoriaosuuden tueksi asiantuntijan näkökulmaa kirjaamisasioi-

hin käytännön kannalta. Haastateltavaksi opinnäytetyöhöni on valittu Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamispäällikkö. Haastattelukysymyksien avulla on pyritty selventämään kirjaamistyöhön liittyviä käytännön ongelmia. Haastattelukysymykset koostuvat avoimista kysymyksistä. Avointen haastattelukysymysten perusteella saa usein laajemman vastauksen kuin käyttämällä monivalintakysymyksiä, ja siinä haastateltavan on helpompi ilmaista itseään. Haastattelukysymysten vastausmateriaali erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviin kysymyksiin on myös tarkoitettu auttamaan ja selkeyttämään opinnäytetyön kirjoitusprosessissa. Haastattelukysymykset laaditaan vasta teoriaosuuden kirjoittamisen jälkeen, sillä on todennäköistä, että itse kirjoitusprosessin aikana tulee eteen paljon lisäkysymyksiä ja ongelmia, joita ei osaa etukäteen ajatella, ennen teoriaan ja aiheeseen perehtymistä. Haastattelukysymykset löytyvät opinnäytetyön liitteestä (Liite 1). Teoriakirjallisuuden ja lainsäädännön lisäksi opinnäytetyössä hyödynnetään omia havaintoja harjoittelun ja työtehtävien ajalta maanmittaustoimistossa.

2.3 Työn rakenne

Opinnäytetyön sisältö rakentuu seuraavasti. Kolmannessa luvussa kerrotaan tietoja yleisesti maanmittauslaitoksesta sekä työn varsinaisesta toimeksiantajasta, Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistosta. Näiden tietojen sekä maanmittauslaitoksen tehtävien selvittämisen avulla perehdytettävä henkilö saa kokonaiskuvan maanmittauslaitoksesta ja sen organisaatiosta. Neljännessä luvussa avataan kirjaamisasioita käsitteenä ja selvennetään lukijalle, mitä kirjaamisasioilla yleensä tarkoitetaan. Lisäksi tässä osiossa tarkastellaan, kuka voi toimia kirjaamisviranomaisen alaisuudessa ja kenellä on ratkaisuvallta kirjaamisasioiden päätöksessä. Neljännessä osiosta ilmenee myös, mitkä ovat kirjaamisasioiden kolme alaluokkaa: lainhuudatus, kiinnitys ja erityinen oikeus ja mitä ne pääosin pitävät sisällään.

Viides luku keskittyy varsinaisiin erityisiin oikeuksiin, minkälaisen oikeuden voidaan maakaaren mukaan lukea olevan kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Tässä osiossa myös kerrotaan tarkasti, mitä mikäkin erityinen oikeus käsitteenä tarkoittaa. Kuudennessa luvussa tarkastellaan kirjaamisen hakemista maanmittauslaitokselta ja missä tilanteessa kirjaamishakemus voi jäädä niin sanotusti lepäämään tai milloin se voidaan hylätä.

Seitsemännessä osiossa kuvataan maanmittauslaitoksen kirjaamisasioiden kannalta tulevaisuuden näkymiä, millaisia muutoksia kirjaamisjärjestelmään on tulossa lähivuosina ja mitä se mahdollistaa myöhemmin tapahtuvan.

Lopuksi kahdeksannessa luvussa tarkastellaan opinnäytetyön lopputulosta ja tutkimuksen luotettavuutta. Miten opinnäytetyössä on onnistuttu toimeksiantajan näkökulmasta ja voidaanko tutkielman sisältöä pitää yleisesti hyödyllisenä ja onko tästä tutkielmasta apua tulevaisuudessa perehdyttämisprosessin yhteydessä uudelle kirjaamissihteerille. Viimeisenä esitetään opinnäytetyön kirjoitusprosessiin liittyvät johtopäätökset, millaisia hankaluuksia tai ongelmia opinnäytetyössä on mahdollisesti ilmennyt.

3 MAANMITTAUSLAITOS

3.1 Yleistä maanmittauslaitoksesta

Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön hallinnan alainen viranomainen. Maanmittauslaitos tuottaa tietoa maasta. Kiinteistöihin liittyvät kirjaamistehtävät hoidetaan nykyisin maanmittauslaitoksessa. Kirjaamisasiat siirtyivät käräjäoikeuksilta maanmittauslaitoksen alaisuuteen vuoden 2010 alusta lähtien. Maanmittauslaitos on jaoteltu 12 toimialueeksi. Toimialueet ovat Etelä-Suomen, Etelä-Savon, Kaakkois-Suomen, Kainuun-koillismaan, Keski-Suomen, Lapin, Pirkanmaa-Satakunnan, Pohjanmaan, Pohjois-Karjalan, Pohjois-Pohjanmaan, Pohjois-Savon ja Varsinais-Suomen alueet. Asiakaspalvelutoimistoja on kuitenkin Suomessa yhteensä 35. Alueelliset maanmittaustoimistot palvelevat yleisesti ottaen oman toimialueensa asiakkaita, mutta osa maanmittauslaitoksen tuottamista palveluista on valtakunnallisia. (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut).

Maanmittauslaitoksella työskentelee kaiken kaikkiaan lähes 2000 henkilöä. Maanmittauslaitoksen toiminnasta rahoitetaan noin puolet asiakkailta saaduilla tuloilla ja loput valtion talousarviosta (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut.)

Maanmittauslaitoksessa on maanmittaustoimistojen lisäksi keskushallinto ja kuusi valtakunnallista tuotanto- ja palveluyksikköä, jotka kehittävät, tutkivat ja koordinoivat toimintaa ja valtakunnallisia palveluja. Keskushallinto vastaa yleisesti maanmittauslaitoksen kehittämisestä, talouden ja tuotannon suunnittelusta ja valvonnasta. Myös vies-

tintä ja sisäinen tarkastus tapahtuvat keskushallinnon kautta. Maanmittauslaitoksen pääjohtajana toimii Jarmo Ratia. Muut kuusi valtakunnallista tuotanto- ja palveluyksikköä ilmenevät oheisesta organisaatiokaaviosta.



Kuva 1. Organisaatiokaavio (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut)

3.2 Maanmittaustoimiston tehtävät

Toimialueen maanmittaustoimiston tehtäviä ovat maanmittauslaitoksen alueellisena tulosityksikkönä

- huolehtia kiinteistönmuodostamisesta ja kiinteistöjen kirjaamistehtävistä sekä tilusjärjestelyasioista
- huolehtia kiinteistörekisterin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä muiden paikkatietoja sisältävien rekisterien pitämisestä ja edistää tällaisten rekisterien käyttöä
- huolehtia yleisistä kartastotöistä ja edistää tarkoituksenmukaista kartoitusta ja kartantuotantoa
- valvoa kaupanvahvistajien toimintaa
- toimittaa kiinteistön luovutusta koskevat tarpeelliset tiedot väestökirjahallinnolle ja verohallinnolle
- suorittaa muut lainsäädännön, maanmittauslaitoksen työjärjestyksen ja tulossopimuksen mukaiset tehtävät sekä maanmittauslaitoksesta annetun asetuksen 3. §:n 2. momentin nojalla määräämät tehtävät.

(Laki maanmittauslaitoksesta 1:2)

3.3 Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto

Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto koostuu kahdesta toimipisteestä: Kouvolan ja Lappeenrannan toimistoista. Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistoissa työskentelee yhteensä noin 80 henkilöä. Osa henkilöstöstä on keskushallinnon alaisuudessa, vaikka fyysisesti he työskentelevät Kaakkois-Suomen alueella. Kouvolan toimiston toimialueeseen kuuluvat nykyisen Kouvolan lisäksi Iitti, Kotka, Pyhtää, Hamina ja Virolahti. Tämä tarkoittaa, että mikäli kiinteistö sijaitsee esimerkiksi Kotkassa, tulee kiinteistöön kohdistuvat kirjaamisasiat hoitaa kiinteistön sijaintialueeseen kuuluvassa maanmittaustoimistossa. Myös maanmittauslaitoksen suorittamissa toimituksissa, kuten lohkoimisessa ja rajankäynnissä pätee sama sääntö, kiinteistön sijainti vaikuttaa siihen, mikä alueellinen toimisto on toimivaltainen suorittamaan maanmittaustoimituksen. (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut). Tästä on huomioitava kuitenkin se, että jos asiakas toimittaa esimerkiksi Imatralla sijaitsevaan kiinteistöön kohdistuvan lainhuudatushakemuksen Kouvolan asiakaspalveluun, se tulee toimittaa asiakkaan puolesta suoraan Lappeenrannan toimistoon.

4 KIRJAAMISASIAT

4.1 Kiinteistö käsitteenä

Kiinteistö mielletään usein taloksi tai rakennukseksi. Kiinteistö on todellisuudessa paljon laajempi käsite, kiinteistö-nimikettä voidaan käyttää kaikista kiinteistörekisteriyksiköistä (Kasso 2010, 4.) Kiinteistöllä ei välttämättä ole mitään tekemistä rakennusten kanssa, esimerkiksi rakentamaton metsämaa luokitellaan kiinteistöksi. Kiinteistönmuodostamislain 2. §:n 1. momentin mukaan kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain (KRL) mukaisesti (Niemi 2002, 31.) Kiinteistöjä ovat tontti ja tila, ja muita rekisteriyksiköitä ovat yleiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelualueet, valtion omistamalle maalle perustetut luonnonsuojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksiköt), yleisiin tarpeisiin perustetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vedet (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 15.)

Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt yksilöidään kiinteistötunnuksen perusteella, kiinteistötunnus on neliosainen. Kiinteistötunnusta voidaan verrata henkilötunnukseen,

sen perusteella löytyy yksilöidyt tiedot kiinteistöstä, kuten pinta-alatiedot, rekisteröintipäivämäärä, eli milloin kiinteistö on muodostunut omaksi yksikökseen, omistajatiedot, kohdistuuko kiinteistöön jotakin oikeuksia tai rajoituksia (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut.) Kiinteistötunnus muodostuu, kunnan-, kylän- tai kaupunginosan-, korttelin- tai emäkiinteistön- ja kiinteistön- tai tontin numerosta. Kaava-alueella tontti muodostuu kunnan, kaupunginosan, korttelin ja tontin numeron perusteella ja haja-asutusalueella tila kunta-, kylä- ja rekisterinumeron perusteella (Kasso 2010, 4.) Esimerkiksi tila yksilöidään kolminumeroisen kunta-tunnuksen avulla 286, joka on Kouvolan tunnus, 470 on Jaalan kylän tunnus ja 23-5 muodostavat tilan rekisterinumeron. Esimerkin mukainen kiinteistötunnus on siis 286-470-23-5.

4.2 Kirjaamisasiat käsitteenä

Kirjaamisella on eri asiayhteyksissä monta merkitystä. Useat tahot, esimerkiksi tuomioistuimet ja viranomaisista vaikkapa ulosottovirastot kirjaavat saapuneita asiakirjojaan kirjaamoissaan. Maanmittauslaitoksen kirjaamisen menettelyyn liittyen viranomaiset ilmoittava maanmittaustoimistoille kiinteistöihin kohdistuvia ulosotto- ja vallintarajoituksia, jotka kirjaamissihteeri kirjaa viipymättä kiinteistön tietoihin. Kirjausmenettely ei ole kuitenkaan pelkästään oikeuksien tai vastaavien merkintöjen rekisteröimistä ilmoituksesta. Kirjaamiseen liittyy laillisuuskontrolli, mikä tarkoittaa asian perusteellista tutkintaa. Kirjaaminen tuo mukanaan myös oikeusvaikutukset, toisin sanoen kirjatun oikeudenhaltijan oikeudellinen asema vahvistuu. (Niemi 2004, 1).

Kirjaamisasioilla tarkoitetaan maakaaren perustuen lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä (Maakaari 5:1.) Näin voidaan siis karkeasti jakaa kirjaamisasiat kolmeksi pääryhmäksi. Kirjaamisasioista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat MK 7:2.1:n mukaan julkisia, jokaisella on oikeus tutustua kirjaamisviranomaisen kansliassa rekisterin tietoihin ja saada erilaisia todistuksia rekisteristä (Tepora, Kartio, Koulumäki & Wirilander 2003, 427.) Tästä käytännön esimerkkinä, asiakas haluaa tietää, kuka omistaa kiinteistön X, tämä tieto on julkista ja se on kerrottava maksutta, mutta tiedon sisältävä lainhuutotodistus on saatavissa maksua vastaan.

Kiinteistötietojärjestelmästä selviävät kiinteistöt ja niiden omistus. Tietojärjestelmä on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä, jonka tietoja tarvitsee päivittäin niin viranomainen kuin tavallinen kuluttajakin (Maanmittauslaitoksen Internet-sivut.) Lainhuu-

to- ja kiinnitysrekisteriin tehdään myös merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. Lisäksi vallintarajoitukset, esimerkiksi omaisuuden hukkamiskielto sekä ulosottomerkinnät kirjataan kiinteistön tietoihin viranomaisen ilmoitukseen perustuen (Maakaari 5:1.) Kirjaaminen on yleisnimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai muu kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään valtakunnalliseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjattava oikeus tutkitaan kirjaamisviranomaisen toimesta, ennen kuin se voidaan rekisteröidä (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 235.)

4.3 Kirjaamisviranomainen

Maanmittauslaitos on 1.1.2010 alkaen toiminut kiinteistöjen omistus- ja muun oikeuden kirjaamisviranomaisena. Kiinteistöön tai siihen kohdistuvaan oikeuteen haetaan kirjausta sen alueen maanmittaustoimistosta, joka on toimivaltainen käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamishakemuksen. Kirjaamistehtävien siirto käräjäoikeuksilta oli puhtaasti organisaatiomuutos, kirjaamisen oikeusvaikutuksiin tai kirjaamismenettelyyn ei ole tehty muutoksia. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 250). Kirjaamisasian ratkaisee maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva, joka on nimitetty virkaan (Maakaari 5:2.) Tällaista henkilökuntaan kuuluvaa virkasuhteessa olevaa henkilöä kutsutaan yleisemmin kirjaamissihteeriksi. Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia (Maakaari 5:2.) Kirjaamislakimies voi myös oma-aloitteisesti päättää, että hän ottaa tietyn asian sen vaikeuden takia kirjaamissihteeriltä käsiteltäväkseen (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 1.4.1.)

Tulkinnanvaraiset tai muutoin vaikeat kirjaamisasiat tulkitaan tapauskohtaisesti. Haastateltaessa Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamispäällikköä erityisen oikeuden kirjaamisasioihin liittyen ilmeni, että tietyt edellä mainitut laajat asiat siirtyvät automaattisesti kirjaamissihteereiltä kirjaamislakimiehelle, esimerkiksi kuuluslainhuutoa koskevat. Lisäksi myös tietyt kirjaamisasiat, joihin liittyy kansainvälisiä yhteyksiä, tulee siirtää jos on tarvetta tulkita, minkä maan lainsäädäntöä esimerkiksi perintösaantoon tai ositukseen tulee soveltaa. Erityisten oikeuksien kohdalla kirjaamislakimiehen tehtäviin kuuluvat myös kuulemisasiat, eli esimerkiksi järjestää tarvittaessa kuulemistilaisuus kirjaamisasiaan liittyville osapuolille. Paavilaisen mukaan pää-

sääntöisesti kirjaamissihteerit kysyvät esimieheltä neuvoja laajoissa kuolinpesätapauksissa, perhe- ja perintöoikeudellisissa sekä yhtiöoikeudellisissa tapauksissa (Paavilainen 2011.)

Saapunut hakemus on viipymättä kirjattava vireillä olevaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Virkaan nimetty kirjaamissihteeri käsittelee vastaanotetun hakemuksen pääasiassa saapumisjärjestyksessä. Kirjaamisasioita käsittelevällä henkilöllä tulee olla asiassa ratkaisuvallta, että hän voi tehdä kiinteistöä tai sen oikeutta koskevat merkinnät. Kirjaamismenettelyn ja kirjaamismerkintöjen tulee olla yhteneväistä kaikissa kirjaamisviranomaisissa. Yhteneväisyyttä ovat edistäneet huomattavasti yhteiset säännökset ja ohjeet, joista keskeisin on kirjaamismenettelyn käsikirja, jonka laatijoina ovat toimineet kokeneet käräjäoikeuden tuomarit. Tämä kirjaamismenettelyn käsikirja on kaikkien luettavissa sähköisessä muodossa maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 1.4.1).

4.4 Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus

Kirjaamisviranomaisella on laaja tutkimisvelvollisuus lainhuutoasioissa ja muissa kirjaamisasioissa. Yhtenä tutkimisvelvollisuuden tavoitteena on taata kirjaamisrekisterin tosiasiallinen luotettavuus. Viranomaisen noudattaessa tutkimisvelvollisuuttaan, tulevat legaliteetti- ja täsmällisyysperiaatte noudatetuiksi (Tepora, Kartio, Koulu & Wiriander 2003, 426.) Legaliteettiperiaate eli laillisuusperiaate tarkoittaa, että kun kirjaamisen tapahtuminen on riippuvainen jostakin tietystä edellytyksestä, tulee hakijan eli oikeudenhaltijan esittää kirjaamisviranomaiselle nämä edellytykset täyttävät seikat. Lisäksi legaliteettiperiaatteeseen kuuluu, että kirjaamisviranomaisen velvollisuus on tutkia hakijan esittämien edellytysten olemassaolo. Tästä voisi mainita seuraavanlaisen esimerkin, A hakee lainhuudatusta, hänen on esitettävä saantokirja, jonka perusteella voidaan varmistua, että A on oikeudenhaltija ja hänelle voidaan myöntää lainhuuto. Lisäksi kirjaamisviranomaisen tulee selvittää ja tutkia edellytysten täyttyminen, onko oikeus kirjauskelpoinen, onko kirjattava oikeus syntynyt laillisessa muodossa ja onko saanto oikeudellisesti pätevä (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 524–525.)

Täsmällisyysperiaate edellyttää kirjaamisviranomaiselta merkittävien oikeuksien kirjaamista kirjaamisrekisteriin niin, että ne ovat selkeästi yksilöity ja tietyssä muodossa merkitty. Merkinnät tulee tehdä täsmällisesti, että ei ole vaaraa sekoittaa oikeuksia tai

rajoituksia keskenään, eikä muitakaan epäselvyyksiä pääse syntymään merkintöjen johdosta (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2003, 427.)

4.4.1 Lainhuudatus

Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden saannon kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 517.) Matti Niemi (2004, 136) määrittelee käsitteen lainhuudatus teoksessaan Maakaaren järjestelmä II näin: ”lainhuudatuksen avulla Suomessa kirjataan kiinteä omaisuus, eli maa- ja vesialueisiin kohdistuvat omistusoikeudet. Lainhuudatusoikeus sekä -velvollisuus ovat riippuvaisia saannosta. Lainhuutoa on yleisesti ottaen haettava silloin, kun kiinteistön omistusoikeus muuttuu kaupan, perinnön, lahjan tai osituksen yhteydessä”.

Lainhuudatusta haetaan kiinteistön sijaintialueen perusteella sen maanmittaustoimiston piiristä, joka on toimivaltainen käsittelemään ja kirjaamaan hakemuksen. Lainhuudatusta on haettava kuuden kuukauden kuluessa saannon alkamispäivästä lähtien, esimerkiksi siis kauppakirjan allekirjoituspäivästä alkaen (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 2.6.1.) Kuuden kuukauden määräaikaan liittyy varainsiirtoveron maksamisen velvoite kiinteistökaupassa. Mikäli lainhuudon hakeminen viivästyy päivälläkään, ostajan alun perin maksettavan varainsiirtoveron määrää joudutaan maksamaan korotettuna 20 %. Veroseuraamus kasvaa laiminlyönnin myötä aina puolivuositain, alkaen lainhuudatuksen viimeisen määräpäivän erääntyessä. Varainsiirtovero ei kuitenkaan voi nousta loputtomiin laiminlyönnin vuoksi, vaan se kasvaa puolivuositain enintään 100 %. (Kasso 2010, 211). Esimerkiksi jos vero olisi ollut alun perin 2500 €, ensimmäinen puolen vuoden korko viivästymiselle on siis 20 % summasta 2500 €, eli 500 € maksettavana lisäveroa.

Tästä mainittakoon poikkeuksena se, että ensiasunnon ostajan ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa lainkaan. Edellytyksenä tästä on, että kiinteistöä tullaan käyttämään kotina ja ostaja on vähintään 18 vuotta ja kuitenkin alle 40-vuotias. Ostajalla ei voi olla aikaisempaa omistusosuutta toisen kiinteistön puolikkaaseen tai tätä suurempaan osuuteen, ollakseen oikeutettu ensiasunnon ostajan verottomaan oikeuteen. Tästä lainhuudatusta hakevan kiinteistön omistajan on esitettävä verottajan lausunto vapaudesta varainsiirtoveroon. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 3.10.1-4).

4.4.2 Kiinnitys ja panttioikeus

Kiinteistöä voidaan käyttää lainan vakuutena, ja kiinteistö voidaan niin sanotusti kiinnittää. Vahvistetut kiinnitykset ilmenevät kiinteistön rasiustodistuksesta (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 248.) Kiinteistön panttioikeuden perustaminen on kaksivaiheinen toimenpide, ensin kirjaamisenmenettelyssä hakemuksen perusteella kiinteistöön voidaan kohdistaa panttikirja, joka on arvoltaan tietty rahamäärä. Toisessa vaiheessa panttikirja annetaan pantiksi velkojalle tai muulle panttioikeuden haltijalle. Pelkkä kiinnitystoimenpide ei siis synnytä panttioikeutta, vaan vasta kun panttikirja on luovutettu velkojalle, ja tätä vastaan on kiinteistön omistajalle annettu lainaa, syntyy panttioikeus. (Kasso 2010, 18). Tästä aiheesta pelkistetympi esimerkkitalanne, jossa kiinteistön omistaja tarvitsee lainaa pankista esimerkiksi saneeraustoimenpiteitä vastaan. Jotta pankki myöntää lainaa, tulee pankin saada vastineeksi velan vakuus, joka on tässä tapauksessa rahallisen arvon määrittämä panttikirja.

Panttauksen pätevyyttä, edellytysten täyttyvyyttä tai sitovuutta ei valvota kirjaamisviranomaisen toimesta, vaan vaadittavien suostumusten tarkastaminen on panttivelkojien tehtävä (Niemi 2004, 87.) Toisin sanoen kirjaamisviranomainen ei puutu esimerkiksi panttihakemuksessa ilmoitetun rahasumman suuruuteen tai siihen, mihin panttikirja toimitetaan sen luovutuksen jälkeen. Yleensä hakija ja velkoja (pankki) sopivat keskenään, minkä arvoinen panttikirjan tulisi olla, että sitä vastaan voidaan myöntää lainaa ja että se on riittävä velan vakuudeksi.

Panttikirja on tarkoitettu olemaan voimassa, kunnes se kuoletaan. Tämän vuoksi on tärkeää tietää, kenen hallussa panttikirja on (Kirjaamisenmenettelyn käsikirja, 5.2.6.) Kiinnitystä ei ole toisin sanoen tarpeen uusien määrääjän välillä (Kasso 2010, 25.) Kun panttikirjan osoittama velka pankille on maksettu, panttikirja on vapaa käytettäväksi uudelleen, mikäli panttikirjan ja kiinteistön omistaja ei halua kiinnittää panttikirjaa heti uudelleen, pankin tai muun velkojan tulee palauttaa panttikirja sen omistajalle. Panttikirjan omistaja voi myös halutessaan kuolettaa panttikirjan, tähän ei yleensä ryhdytä siitä syystä, että velka on maksettu. Kuolettamisella tarkoitetaan maakaassa sitä, että kiinnitys lakkaa kokonaan olemasta voimassa. Kiinnityksen kuolettamista voi hakea vain kiinteistön omistaja. Jos panttikirja on edelleen velkojan hallusta velan vakuutena, kiinnityksen kuolettamiseen tarvitaan hänenkin suostumus. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 533).

5 ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN

5.1 Yleistä erityisistä oikeuksista

Erityinen oikeus käsitteenä vahvistui vasta nykyisen maakaaren astuessa voimaan vuonna 1995, tosin erityisen oikeuden käsite omaksuttiin jo vuoden 1977 annetussa lunastuslaissa. Ennen tätä erityinen oikeus tunnettiin yleisemmin käsitteinä nautinto-oikeus ja käyttöoikeus laajassa merkityksessä (Niemi 2004, 287.) Maakaaren järjestelmässä erityisen oikeuden käsite tarkoittaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kolmatta ryhmää omistus- ja panttioikeuden ohella (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 208.) Maakaaren 14 luvussa on esitetty erityisen oikeuden kirjaaminen. Erityisen oikeuden kirjaamisella ei ole oikeutta luovaa vaikutusta, eikä se korjaa oikeuden aineellista pätemättömyyttä. Sen sijaan se vahvistaa oikeudenhaltijan oikeusasemaa ja rinnastuu tässä mielessä kiinteistön omistusoikeuden kirjaamiseen, lainhuudatukseen (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 341.)

Kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet on määritelty maakaaressa varsin yleisellä tasolla, ja oikeudet perustetaan yleensä hyvin vakiotyypisillä sopimuksilla. Kirjaamismenettelyssä joudutaan tutkimaan hakemuksen kohteena olevan oikeuden tyyppi. Hakemuksen otsikko tai muuten oikeudelle annettu nimitys ei ole ratkaiseva, vaan se riippuu hakemuksen oikeuden sisällön kuvauksesta. Ongelmana on se, että oikeutta ei usein kuvata hakemuksessa, vaan joudutaan luottamaan osapuolten käyttämään nimitykseen. Tosin kirjaamisvelvollisuuden alainen oikeus tutkitaan kirjaamisviranomaisen toimesta ja tulkitaan, onko oikeus ylipäättään kirjaamiskelpoinen. (Niemi 2004, 34).

Erityisistä oikeuksista on kyse silloin, kun kyseistä oikeutta haetaan jollekin muulle kuin kiinteistön omistajalle (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 239.) Yksinkertaisin esimerkki tästä on maanvuokraoikeus, jossa maanomistaja vuokraa ulkopuoliselle kiinteistönsä maa-aluetta omakotitalon rakennuspaikaksi. Tällöin esimerkiksi kiinteistön omistaa A, mutta kiinteistöön kohdistuva erityinen oikeus rekisteröidään vuokraoikeuden kirjaamisena vuokralaisten X hyväksi.

5.2 Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet

Kiinteistörasitetta ei voida kirjata erityisenä oikeutena, ei silloinkaan kun se on sopimukseen perustuva. Esimerkiksi kiinteistön hyväksi on perustettu tie, joka kulkee toisen omistaman kiinteistön läpi. Tämä on rasite, eikä tällainen oikeus ole kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Rasite on yleensä tarkoitettu pysyväksi, ja erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuuden ehtona on, että oikeus ei ole pysyvä. Tästä esimerkkinä vuokraoikeus, joka kohdistuu kiinteistöön, ja on määrätty päättyväksi 12.7.2043, oikeus on määräajan voimassaoleva, ei pysyvä. Jos erityinen oikeus on pysyvä, tai se on perustettu kiinteistön tai alueen hyväksi, tai perustettu kiinteistötoimituksessa tai viranomaisen päätöksellä, kirjaus erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole mahdollinen. Kiinteistöön ei voida myöskään kohdistaa niin sanottua negatiivista käyttöoikeutta, esimerkiksi kiinteistön omistajan sitoutuminen olemaan käyttämättä jotakin oikeutta, vaikkapa olemaan hakkaamatta metsää tai käyttämättä kiinteistöön kohdistuvaa rakennusoikeuttaan. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.2).

5.3 Erityisen oikeuden kirjauksen muuttaminen

Kirjatun erityisen oikeuden sisällön muutokset, oikeudenhaltijan vaihtuminen tai oikeuden lakkaaminen voidaan kirjata maakaaren mukaan (Maakaari 14:13.) Muutoksen kirjaaminen onkin edellytys kirjaamisjärjestelmän selkeyden, luotettavuuden ja toimivuuden kannalta. Erityisien oikeuksien kirjaaminen on osapuolten etujen mukaista, mutta pääsääntöisesti vapaaehtoista (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 380.)

Erityisen oikeuden muuttamista voivat koskea esimerkiksi oikeuden voimassaoloaika, kohdealueen laajentaminen tai supistaminen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 381.) Oikeuden sisältöä koskevat muutokset ovat kirjattavissa maakaaren mukaan, vain jos suostumus kirjaamiseen saadaan niiltä oikeudenhaltijoilta, joita tämä koskettaa. Tämän kaltaisia oikeudenhaltijoita voivat olla esimerkiksi kiinteistön omistaja, kiinteistöön kohdistuvien myöhempien panttioikeuksien tai erityisten oikeuksien haltijat. Tästä siis on tehtävä osapuolten välille uusi allekirjoitettu sopimus, jossa yksilöidään muutokset erityiseen oikeuteen. Kirjattu muutos saattaa vaikuttaa oikeuden tai kiinteistön arvoon tai pysyvyyteen. Jos esimerkiksi osapuolet ovat sopineet soranottoalueen tai vuokra-alueen laajentamisesta, muutoksella on arvoa heikentävä vaikutus kiinteistöön ja vuokraoikeuden panttioikeuksiin. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 381).

Vain silloin, jos muutoksen vaikutus on vähäinen, suostumusta oikeuden perustajalta tai oikeudenhaltijalta ei tarvita (Maakaari 14:14.)

Kun kiinteistön omistus muuttuu, ja kiinteistöön on ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka on MK 14:1 mukaan kirjattavissa, se sitoo kiinteistön ostajaa. Jos uusi omistaja hakee lainhuutoa ennen kuin erityisen oikeuden kirjausta haetaan, ja ostaja ei kaupan tehdessään tiennyt, eikä hänen pitänytkään tietää oikeuden perustamisesta, erityisen oikeuden ei katsota sitovan ostajaa (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.21.1.) Tämä tarkoittaa, että kiinteistönluovutuksensaajan (ostajan) tulee voida luottaa siihen, mitä kiinnitys- ja lainhuutorekisterissä ilmoitetaan. Lisäksi jos kiinteistöön kohdistuu erityinen oikeus, on voitava luottaa siihen, että erityinen oikeus on sisällöltään sellainen, kuin se on kirjattu. Oikeudenhaltija ei voi vedota esimerkiksi vuokraajan pidentämistä koskevaan kirjaamattomaan sopimukseen, jos ostaja ei ole tiennyt uudesta sopimuksesta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 382).

5.4 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Maakaaren mukaan lähtökohtana on, että erityisen oikeuden kirjaus on voimassa sopimuksen mukaisen voimassaoloajan. Kirjaus voidaan poistaa kuitenkin jo aikaisemmin, jos oikeuden haltija haluaa poistaa sen jostakin syystä. Merkinnän poistamiseksi tulee toimittaa hakemus toimivaltaiselle maanmittaustoimistolle (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 282.) Maakaaren 14:15.1 mukaan hakemuksessa ei tarvitse mainita mitään erityistä syytä, miksi merkintä halutaan poistaa, koska merkintä on hänen edun mukainen. Jos erityinen oikeus on MK 14:2:ssa tarkoitettu käyttöoikeus, tulee käyttöoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaukset olla osapuolten suostumuksin kuoletettu (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.28.) Esimerkiksi siis vuokraoikeuden kirjausmerkintä voidaan poistaa vasta, kun siihen kohdistuneet kiinnitykset ovat kuoletettu. Kuolettaminen tapahtuu hakemuksesta, ja panttikirja on toimitettava kirjaamisviranomaisen haltuun kuolettamista haettaessa (Kasso 2010, 26.)

Oikeudenhaltijan kuoleman johdosta erityinen oikeus poistetaan pääasiassa heti, ja oikeus voidaan poistaa myös kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kun kyseessä on asuminen, merkintä voidaan poistaa heti kuoleman jälkeen. Mikäli kyseessä on elinikäinen eläkeoikeus, merkintä saadaan poistaa MK 14:15.2:n mukaan vasta, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta. Oikeudenhaltijan kuolinpesän

osakkaat voivat halutessaan hakea kirjatulle oikeudelle jatkoa tuon kuuden kuukauden ajan kuluessa. (Niemi 2004, 379). Kirjaamisviranomainen voi myös itse poistaa erityisen oikeuden kirjauksen merkinnän, jos voimassaoloaika on päättynyt, eikä ennen määräajan päättymistä ole esitetty uutta hakemusta ajan pidentämisestä. Merkintää ei saa kuitenkaan poistaa, jos oikeuteen kohdistuu kiinnityksiä, vaikka esimerkiksi vuokraoikeuden sopimus olisi jo päättynyt (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.28.)

5.5 Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus

Maanvuokraoikeus on yleisin ja käytännössä merkittävin erityinen oikeus. Maanvuokrausta säädellään maanvuokralaissa (MVL 29.4.1966/258). Luovuttajalla tarkoitetaan vuokranantajaa ja käyttöoikeuden saajalla tarkoitetaan vuokralaista. Vuokraoikeudesta saatavaa vastiketta kutsutaan vuokraksi, vastikkeella tarkoitetaan kaikkea, jolla on taloudellinen merkitys (Saarnilehto 2006, 2-3.) Maanvuokraus on sopimus, jossa osapuolet sopivat vuokrattavasta kohteesta, vuokra-ajan pituudesta ja vastikkeen arvosta ja miten se maksetaan. Vuokra eli vastike voi olla yhdellä kertaa suoritettava summa tai toistuvasti erääntyvä. Jos vuokraa ei vaadita suoritettavan, kyseessä on muu käyttöoikeus. Jotta vuokraoikeus voidaan kirjata, tulee siitä esittää sopijapuolten välinen kirjallinen vuokrasopimus alkuperäisenä ja allekirjoitettuna. Vuokraoikeus voi kohdistua kiinteistön maapohjaan tai vesialueeseen sekä vuokrattavalla alueella oleviin rakennuksiin. Vuokra-alueena voi olla koko kiinteistö tai sen rajoiltaan määrätty alue. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.8.1).

Vuokralainen saa maanvuokrassa käyttää vuokrasopimuksessa eriteltyä vuokra-aluetta sopimuksessa tarkoitetulla tavalla (Maanvuokralaki 5:2.) Erilaisiksi vuokratyypeiksi on määritetty tontinvuokra, muu asuntoalueen vuokra, rakennetun viljelmän sekä maatalousmaan vuokra ja muu maanvuokra. Muun asuntoalueen vuokra on yleisin kirjattu vuokramuoto. Maanvuokralain 3 luvun säännökset koskevat kiinteistön tai alueen luovuttamista vuokralle käytettäväksi pysyvää asumista varten, joko niin, että vuokralainen rakentaa asuinrakennuksen kiinteistölle tai hän käyttää kiinteistöllä jo olevaa rakennusta asumistarkoituksessa. Vuokra-aika saa kestoltaan olla enintään kirjattu sadaksi vuodeksi, ja jos tontti on rakentamaton ja sinne tullaan rakentamaan vuokraaikana rakennuksia, vuokra-aika tulee olla vähintään 30 vuotta (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.11.)

Vuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta ei tarvitse välttämättä hakea kirjattavaksi. Esimerkiksi vuokrattaessa maanomistajalta peltoa maanviljelystä varten, voidaan vuokrasopimus tehdä ainoastaan henkilöiden väliseksi sopimukseksi ja tiettyä aikaa koskevaksi. Ainoastaan sellainen käyttöoikeus vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus tulee hakea kirjattavaksi, jonka tunnusmerkistöön kuuluu, että alueelle on tai sille saadaan rakentaa rakennuksia tai laitteita, jotka ovat kirjattavan oikeudenhakijan omistamia. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 350). Vuokralainen on oikeutettu siirtämään vuokrauksen kohteena olevan oikeuden kolmannelle osapuolelle, ellei siirtoa ole erikseen vuokrakirjassa kielletty (Kirjaamisenettelyn käsikirja, 4.11.) Muun asuntoalueen vuokrassa vuokralainen on oikeutettu siirtämään vuokraoikeutensa kolmannelle osapuolelle, ilman vuokranantajan suostumusta. Jos erityistä kieltoa siirrettävyydestä ei ole, vuokraoikeus on perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla (Saarnilehto 2006, 73.)

Vuokraoikeuden siirrettävyys vuokranantajaa kuulematta kuulostaa ensi alkuun erikoiselta, mutta sen ymmärtää tämän esimerkkitapauksen perusteella. Kouvolan kaupunki on vuokrannut rakentamattoman alueen vuokralaisille A ja B. He rakentavat kiinteistölle 300 000 € arvoisen asuinrakennuksen. Viiden vuoden kuluttua heidän täytyy muuttaa työn perässä toisella paikkakunnalle. Jos vuokraoikeus ei olisi siirrettävissä, he olisivat niin sanotusta tämän asunnon loukussa. He eivät voisi myydä rakennusta, koska se on rakennettu vuokratontilla. Siirrettävyys tarkoittaa siis sitä, että he voivat halutessaan myydä asuntonsa normaalisti, ilman, että heidän täytyy kysyä Kouvolan kaupungin lupaa tähän. Myyjäosapuolten täytyy tehdä ostajan kanssa kauppakirja rakennuksesta, josta on maksettava varainsiirtovero. Ostajille siirtyy kaupan yhteydessä aiemmin perustettu vuokraoikeus aikaisemmilta vuokralaisilta. Lisäksi ostajan tulee hakea vuokraoikeuden siirron kirjausta toimivaltaisen maanmittauslaitoksen kirjaamisviranomaiselta kuuden kuukauden kuluessa vuokraoikeuden allekirjoittamispäivästä. Kirjaamisviranomainen välittää kaupungille todistuksen uudesta vuokramiehestä, kun vuokraoikeuden siirto on kirjattu voimaan.

5.5.1 Laitostunnus

Laitostunnus muodostuu kiinteistötunnuksesta ja se saa lisäksi yksilöidyn tunnuspäätteen perään, kuten L1. Laitostunnuksen antaa kirjaamisviranomainen. Laitostunnuksen kohdalle kirjataan käyttöoikeuteen kohdistuvat kirjaukset (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2003, 108.) Laitostunnus sanana tarkoittaa ”laitosta toisen maalla”, tämä tarkoittaa, että laitostunnus on itsenäinen kirjaamiskelpoinen yksikkö ja täten sekä kiinteistöön että kiinteistöllä sijaitsevaan käyttöoikeuteen ”laitokseen” voi molempiin kohdistua yksilöityjä oikeuksia ja kiinnityksiä. Tästä tyypillinen esimerkki on kiinteistö, johon kohdistuu vuokraoikeus, joka on yksilöity laitostunnuksena (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 32.)

5.5.2 Käyttöoikeuskiinnityksen kelpoisuus

Kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokraoikeutta ja kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia voidaan käyttää velan vakuutena. Kiinnitystä haetaan kiinteistön sijainnin perusteella toimivaltaisesta maanmittaustoimistosta. (Maanmittauslaitoksen esite maanvuokrasopimuksesta). Käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus tutkitaan erityistä oikeutta kirjattaessa. Yksi pääjoukko kiinnityksen kohteista muodostuu maanvuokraoikeudesta tai muusta toisen maahan kohdistuvasta käyttöoikeudesta tai alueella sijaitsevista rakennuksista (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 5.3.4.1.) Edellytyksenä kiinnityskelpoisuudelle on mahdollisuus käyttöoikeuden siirrettävyyteen kolmannelle osapuolelle, ilman, että vuokranantajaa kuullaan asiasta. Edellytyksenä on myös se, että käyttöoikeus on kirjattu erityisenä oikeutena oikeudenhaltijan hyväksi kirjaamisviranomaisen toimesta (Niemi 2002, 393.) Tämän selventämiseksi voisi sanoa, että kiinnitystä voi hakea vain se taho, joka on kirjattu olemaan kiinteistöön kohdistuvan oikeudenhaltijana.

5.6 Eläkeoikeus

Kiinteistöeläkeoikeus eli syytinki on yleisesti käytetty lasten ja vanhempien välisissä kiinteistökaupoissa. Eläkeoikeudesta sovitaan usein esimerkiksi maatilán sukupolvenvaihdon yhteydessä, siinä kiinteistön entinen omistaja pidättää itsellään tavallisimmin täyden asumisoikeuden tietyksi määräajaksi, tavallisesti eläkkeensaajan elinajaksi (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 167.) Kun kauppakirjaan liitetään mukaan ehto, jonka mukaan myyjillä on elinikäinen asumisoikeus kiinteistöllä, se muistuttaa läheisesti käyttöoikeutta. Eläkeoikeuteen voi kuulua asumisoikeuden lisäksi

si muitakin suoritteita, kuten säännöllisen ruokailun järjestäminen tai velvoite maksamaan tietyn suuruinen rahasuorite eläkeoikeudenomistajalle. Eläkeoikeus voidaan pitää entisten omistajien lisäksi koskemaan esimerkiksi puolisoa tai heidän lapsiaan, vaikka he eivät olisikaan olleet varsinaisesti kiinteistön omistajia. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.16).

5.7 Metsänhakkuuoikeus

Metsänhakkuuoikeus on sopimukseen perustuva oikeus, jossa kiinteistön tai alueen omistaja myöntää oikeuden hakata kiinteistön tai alueen maalla kasvavaa puustoa maksua vastaan. Kyse on siis tavallaan puustonkaupasta (Niemi 2004, 308). Metsänhakkuuoikeus voidaan kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta. Jos sopimuksessa ei määritellä oikeuden kestoa, sen katsotaan lähtökohtaisesti olevan kolme vuotta voimassa sopimuksen allekirjoittamispäivästä alkaen (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.17.)

Metsänmyynti toteutetaan yleensä joko hankintakauppana tai pystykauppana. Hankintakaupassa kiinteistön tai alueen omistaja leimauttaa ja kaataa puut itse ja sitten vastaa puutavaran ostajalle toisin sanoen metsänhakkuuoikeudenomistajalle. Pystykaupassa maanomistaja myy oikeuden hakata tiettyä puustonlajia, tietyltä metsäalueelta ja tietyinä aikana. Pystykaupassa ostaja on tavallisesti metsäyhtiö. Metsänhakkuuoikeuteen kohdistuvia sopimuksia tehdään paljon, mutta metsäyhtiöt eivät tavallisesti kirjauta oikeuttaan, sillä kirjaamisen tarkoitus on ainoastaan turvata oikeudenhaltijan asema silloin, jos kiinteistössä vaihtuu omistajat. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.17).

Metsänhakkuuoikeus ja vuokraoikeus voivat olla hankala erotella sopimuksessa mainitusta nimikkeestä huolimatta, sillä yhtä hyvin kiinteistöä tai sen osaa voidaan vuokrata metsänhakkuutarkoituksessa. Siksi kirjaamisviranomaisen on tutkittava, kummasta oikeudesta on kysymys. Erottelu on tärkeää sen vuoksi, että vuokraoikeus voi saada laitostunnuksen ja olla siten kiinnityskelpoinen. Lisäksi vuokraoikeus on siirtokelpoinen kolmannelle osapuolelle vuokranantajaa kuulematta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.17).

5.8 Irrottamisoikeus

Irrottamisoikeudella tarkoitetaan oikeutta ottaa toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muuta näihin verrattavaa. Irrottamisoikeus on kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus maakaaren mukaan. Maa-aineksilla tarkoitetaan maa-aineslaissa mainittujen kiven, soran, hiekan ja mullan lisäksi esimerkiksi turvetta ja muita vastaavia maa-aineksia. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 533). Irrottamisoikeus on maanomistajaan nähden sivullisen hyväksi perustettu oikeus, irrottaa ja kuljettaa pois kiinteistön maaperän ainesosia. Irrottamisoikeus voidaan kirjata olemaan voimassa toistaiseksi tai tietyn määräajan. Enimmäisaika irrottamisoikeuden sopimukselle on enintään 50 vuotta, ja vaikka sopimuksessa kesto kirjataan olemaan voimassa toistaiseksi, tämä 50 vuotta on kuitenkin hyvä mainita oikeuden enimmäiskestona. (Niemi 2004, 309).

Mikäli oikeus kirjataan irrottamisoikeutena, se ei voi olla laitostunnuskelpoinen maakaaren 14:2 mukaan, eikä täten kiinnityskelpoinen. Jos kirjaamisviranomainen katsoo, että sopimuksen nimikkeestä huolimatta kyseessä olisi pikemminkin vuokraoikeus, jossa alue vuokrataan esimerkiksi turpeen nostoa varten siten, että sopimus on määräaikainen ja siirtokelpoinen, siis siirrettävissä kolmannelle osapuolelle. Ja jos alueelle voidaan rakentaa rakennuksia tai laitteita, jotka ovat oikeudenhaltijan omistamia, tämä oikeus on kirjattava vuokraoikeutena. Tässä tulkinnassa haastavaa on se, että normaalisti maanvuokralaisella ei ole oikeutta irrottaa maa-aineksia, joskin tällainenkin sopimus on mahdollinen. (Kirjaamisenmenettelyn käsikirja, 4.18).

5.9 Hallinnanjakosopimus

Määräosin omistetun kiinteistön omistajat voivat tehdä keskinäisen sopimuksen kiinteistön käytöstä ja sen hallinnasta. Tällainen sopimus on maakaaren 14:3:n nojalla mahdollista kirjata kirjaamisjärjestelmään. Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistö tai siihen kohdistuva oikeus, esimerkiksi vuokraoikeus voidaan jakaa oikeudenomistajien kesken määräosuuksien perusteella. Hallinnanjakosopimus kannattaa tehdä kirjallisesti osapuolten välille ja hakea sopimuksen perusteella kirjaamista toimivaltaisesta maanmittaustoimistosta. Hallinnanjakosopimus merkitään erityisenä oikeutena kiinteistöön tai siihen kohdistuvaan oikeuteen. Hallinnanjakosopimusta käytetään tyypillisesti paritalokiinteistöissä, jossa osoitetaan kummankin yhteisomistajan yksinomai-

seen hallintaan toinen rakennukseen kuuluvista asunnoista sekä tietty osa pihalueesta. (Maanmittauslaitoksen esite hallinnanjakosopimuksesta).

Hallinnanjakosopimuksen kesto voidaan määrittää toistaiseksi voimassaolevaksi tai tietyn määräajan kestoiseksi. Osa kiinteistön maa-alueesta voidaan jättää myös yhteiseen hallintaan, lisäksi kirjaamiskäytännössä on hyväksytty sekin, että hallinnan jakaminen koskee vain rakennusta ja koko maa-alue voidaan jättää yhteishallinta-alueeksi. Laki eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL) määrittelee kiinteistön yhteisomistajuutta, sen mukaan kukin yhteisomistaja voi itsenäisesti määrätä omasta osuudesta, kuten luovuttaa sen edelleen tai perustaa siihen panttioikeuksia. Kiinnitykset on haettava kohdistuvaksi kiinteistön määräosiin, sillä hallinnanjakosopimus estää kiinnityksen hakemisen koko kiinteistöön. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 535–536).

6 KIRJAAMISEN HAKEMINEN

6.1 Hakemusten käsittelyajat

Maanmittauslaitokseen saapui vuonna 2010 erilaisia kirjaamisasioiden hakemuksia 263 000 kappaletta. Saapuneista hakemuksista ratkaistiin 252 000 tapausta. Saapuneiden hakemusten määrä vaihtelee alueellisten maanmittaustoimistojen kesken paljon (Maanmittauslaitoksen vuosikertomus 2010, 2.) Kaakkois-Suomen alueen maanmittaustoimistoon saapui 13 130 kirjaamisasioiden hakemusta vuonna 2010. Vuoden 2011 alusta syyskuun loppuun asti saapuneita hakemuksia on kirjattu vireille 12 000. Erityisiin oikeuksiin kohdistuneita kirjaamisasioita on kirjattu saapuneeksi hieman alle 500 hakemusta. Vuonna 2011 Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistossa on ratkaistu syyskuun loppuun mennessä reilut 12 300 hakemusta. Tämä luku on suurempi, kuin kuluvana vuonna on vastaanotettu hakemuksia, mutta ero selittyy sillä, että tänä vuonna ratkaistujen hakemuksien joukossa on myös viime vuonna vireille tulleita hakemuksia (Paavilainen 2011.)

Tällä hetkellä Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistossa omistus- ja erityisien oikeuksien kirjaamisasioiden käsittelyaika on keskimäärin reilu kuukausi. Erityisten oikeuksien kohdalla käsittely kestää noin 33 vuorokautta ja lainhuudatusta koskevissa asioissa noin 35 vuorokautta. Toisaalta joissakin tapauksissa voi kestää useita kuukausia. Käsittelyaikaan vaikuttaa monta tekijää, esimerkiksi se, että hakemukset asiakirjoi-

neen voivat toisinaan olla puutteellisia ja hakijalle täytyy myöntää täydennysaikaa lisäselvitystä varten. Joissain tapauksissa kirjaamisviranomainen joutuu useita kertoja pyytämään lisäselvityksiä hakijalta ja täydennyspyyntöön liittyviä asiakirjoja toimitetaan ripotellen, ja tästä syystä käsittelyaika voi venyä. Tämänkaltaiset hankalammat tapaukset taas vievät kirjaamissihteerin työaikaa. Käsittelyaikaan vaikuttaa tietysti myös kirjaamishakemusten määrä ja laatu sekä se, että kirjaamisasioita on monenlaisia. Kiinnityshakemusten käsittelyssä ja kirjaamisessa ei mene keskimäärin muutamaa päivää kauempaa, mutta monimutkaisemmat perintöoikeudelliset tapaukset teettävät usein paljon selvitystyötä kirjaamisviranomaisessa. (Paavilainen 2011).

6.2 Yleistä hakumenettelyä

Kirjattavaa oikeutta hakee kiinteistön omistaja, tai se kenen hyväksi jokin oikeus on perustettu sekä myös oikeudenhaltijan valtuuttama asiamies voi hakea oikeuden kirjausta. Hakemus toimitetaan sen alueen maanmittaustoimistosta, missä kiinteistö sijaitsee. Hakemus asiakirjoineen voidaan toimittaa fyysisesti maanmittaustoimiston asiakaspalveluun, tai lähettää hakemus tavallisena lähetyksenä tai kirjattuna kirjeenä postitse. Hakemus voidaan toimittaa myös sähköisessä muodossa, sähköpostin liitetiedostona, skannerin tai faksin avulla. Sähköisessä lähetystavassa tulee huomioda se, että mikäli hakemukseen on tarpeen liittää alkuperäisiä asiakirjoja, ne tulee lähettää esimerkiksi postin kautta jälkikäteen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 1.5–1.7).

Haettaessa esimerkiksi vuokraoikeuden kirjausta tulee vuokrasopimuksesta toimittaa alkuperäinen vuokrasopimus ja sen kopio. Mikäli kyseessä on vuokraoikeuden siirron kirjaus, siinä käytetty kauppakirja tulee toimittaa alkuperäisenä sekä kopiona hakemuksen yhteydessä. Omistusoikeuden kirjaamisen hakemisessa tulee saantokirjan olla aina alkuperäisenä, esimerkiksi kauppakirja tai testamentti. Alkuperäinen saantokirja palautuu hakijalle kirjaamismenettelyn ollessa suoritettu ja kopio arkistoidaan sähköisessä muodossa maanmittauslaitoksen arkistoon ARKKIIN. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 1.5.3).

Kirjattavan asian saa helposti vireille kirjaamisviranomaisessa. Oikeastaan pelkkä hakemus riittää aluksi vireille saamisen perusteeksi, muita tarvittavia asiakirjoja voi toimittaa myöhemminkin. Kirjaamissihteerin laittaa kirjaamishakemuksen vireille samana päivänä, kun hakemus saapuu toimivaltaiseen maanmittaustoimistoon (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 290.) Varsinainen hakemuksen käsittely ja oikeuden tutkiminen voi

tapahtua paljon saapumisajankohtaa myöhemmin, sillä hakemukset käsitellään ja ratkaistaan pääasiassa saapumisjärjestyksessä. Kirjaamishakemukset ja -tapaukset ovat erilaisia, ja usein hankalat ja monimutkaiset tapaukset vievät kirjaamisviranomaiselta enemmän aikaa kuin yksinkertaisempi kirjaamisia.

Kyseinen hankalampi tapaus voisi olla esimerkiksi tällainen. Kiinteistön omistaja *A.* on kuollut vuonna 1973, omistusoikeus on siirtynyt puolisolle *B.*, joka ei ole hakenut kiinteistölle lainhuutomerkintää. *B.* kuolee vuonna 1978, jolloin hänen ainut poikansa *C.* perii kiinteistön. Myös *C.* jättää lainhuudatuksen tekemättä elinaikanaan ja kuolee vuonna 2010. Nyt vuonna 2011 *C.*:n kaksi tyttäretä *D.* ja *F.* ovat perineet kiinteistön ja haluavat perinnönjakosopimuksen perusteella hakea kiinteistölle lainhuutoa omistusoikeuksillaan $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$. Tässä vaiheessa kirjaamissihteeri joutuu selvittämään saannon oikeusperusteet ja tutkimaan niin sanotut välisaannot, joita ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin koskaan merkitty, mikä johtuu siitä, että niille ei koskaan haettu lainhuudatusta. Tällöin varsinaisen saantokirjan lisäksi hakijan täytyy toimittaa myös muita asiakirjoja selventääkseen tapausta.

Tällaisia muita asiakirjoja ovat vainajien perukirjat, joista ilmenee omaisuus, varallisuus ja velat. Mikäli perukirja ei ole maistraatin oikeaksi vahvistama, tulee toimittaa lisäksi vainajien sukuselvitykset eli virkatodistukset. Virkatodistuksista tulee ilmetä vainajan asuinpaikkatiedot viidestätoista ikävuodesta ylöspäin kuolemaan asti, perhesuhteet, lapset ja avioliitot. Tämä siksi, että voidaan todentaa, että muita perintöön oikeutettuja henkilöitä ei ole omistusoikeuden hakijan tai hakijoiden lisäksi olemassa. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 2, 32). Virkatodistusten sisältö perustuu väestötietojärjestelmässä oleviin tietoihin, ja tähän järjestelmään on viranomaisella itselläänkin käyttöoikeus. Siksi toisaalta kirjaamisviranomaisella saisi nämä tiedot myös itse tarkastettua, ilman hakijan toimittamia paperiversioita. Haastatellessa Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamispäällikköä tähän asiaan liittyen selvisi, että vasta 1.1.1983 jälkeistä aikaa voidaan pitää luotettavana väestötietojärjestelmän osalta. Henkilöistä, jotka ovat syntyneet 1968 tai sen jälkeen ja joilta on jäänyt jälkeläisiä, ei tarvita erillistä sukuselvitystä. Tiedot tarkasteltavan henkilön etenevässä polvessa löytyy, siis lapsista ja puolisoista, mutta silti takevässä sukupolvessa tietoja ei välttämättä löydy, jos tarvitsee esimerkiksi selvittää henkilön vanhempien tai sisarusten tietoja. Lisäksi perukirjan toimitus kirjaamisviranomaiselle on aina tarpeen, sillä ainoas-

taan siitä selviää, onko vainajalla ollut testamenttia tai avioehtosopimusta. (Paavilainen 2011).

Omistus ja muiden oikeuksien kirjaamisen hakeminen on siis kiinteistön omistajan tai oikeudensaajan käsissä. Suositusmääräaika kirjattavan oikeuden hakemisessa on kuusi kuukautta, mutta ainoastaan kaikille sellaisille saannoille, joissa on käytetty varallisuutta, on olemassa sanktio, joka on varainsiirtoveron korotus laiminlyönnistä. Esimerkiksi kaupassa ja perinnönjaossa, jossa on käytetty pesän ulkopuolisia varoja, vaikkapa maksettaessa joku perillisistä ulos kiinteistöstä. Näin siis kuuden kuukauden suositusajasta huolimatta esimerkiksi perillisten ei ole pakko hakea selvityslainhuutoa itselleen, vaan kiinteistö voi jäädä käytännössä vainajan nimiin pitkäksi ajaksi.

Kuten jo aikaisemmassa asiayhteydessä tutkimuksessa mainitaan, että kirjattavan oikeuden hakemus käsitellään kiinteistön sijaintialueen toimivaltaisessa maanmittaustoimistossa ja oikeudenhaltijan hakemus tulee toimittaa kyseiseen maanmittaustoimistoon. Kuitenkin hallintolain mukaan viranomaisen on viivytyksettä toimitettava hakemus toimivaltaiseksi katsomalleen viranomaiselle, mikäli hakemus on erehdyksessä toimitettu väärään paikkaan. Siirrosta on ilmoitettava asiakirjan lähettäjälle. Mikäli hakemuksen toimittamisessa on jokin määräaika, sen katsotaan olevan toimitettu määräajassa, mikäli toimivaltainen viranomainen vastaanottaa hakemuksen määräajan sisällä. (Hallintolaki 4:21). Näin hakemus, joka on toimitettu määräajan viimeisenä päivänä viranomaiselle, jolla ei ole asiassa toimivaltaa ei katsota saapuneen ajoissa. Vaikka hakemus siirretään viivytyksettä oikealle viranomaiselle, sen katsotaan tulleen vireille vasta sinä päivänä, kun hakemus on toimivaltaisen viranomaisen käsittelyssä.

6.3 Erityiseen oikeuteen kohdistuvan hakemuksen lepäämään jättäminen

Kirjaamishakemus erityisen oikeuden kirjaamisen kohdalla voidaan jättää tietyistä syistä niin sanotusti lepäämään (Maakaari 14:11.) Lepäämään jättämisellä tarkoitetaan tiettyä odotusaikaa hakemuksen vireille tulemisen hetkestä alkaen, jossa kirjaamisviranomainen antaa kirjauksen hakijalle tilaisuuden toimittaa lisäselvityksiä, esimerkiksi puuttuvia asiakirjoja. Vasta lisäselvityksen tai muun vastaavan kuulemisen perusteella kirjaamissihteeri pystyy ratkaisemaan hakemuksen ja kirjaamaan erityisen oikeuden rekisteriin. Mikäli hakemus jää lepäämään, hakijaa tiedotetaan asiasta. Yksi tällainen tilanne, jossa hakemus jätetään lepäämään, on se, jos erityisen oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa. Eli siis esimerkiksi jos kiinteistön vuokranantaja on tehnyt vuokraso-

pimuksen, ilman, että kiinteistöä olisi huudatettu hänen nimiin. Oikeudensaaajat eivät voi saada vuokraoikeuden kirjausta, ennen kuin vuokranantaja on saanut lainhuudon itselleen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.23.1).

Toinen peruste tilanteelle, jossa hakemus jätetään lepäämään, on se, jos erityisen oikeuden perustamiseen tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös. Tässä tapauksessa siis hakemuksesta tai sopimuksesta puuttuu jonkin edellä mainitun tahon suostumus, allekirjoitus tai valtakirja. Kyseessä voi olla esimerkiksi puolison suostumus tai edunvalvonnanalaisuudessa olevan henkilön edunvalvojan suostumus (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.23.2.)

Hakemus voidaan jättää lepäämään myös silloin, jos kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamishakemus lepää niin kauan, kunnes merkintä ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta on poistettu kiinteistön kohdalta. Mikäli sopimus oikeudesta on tehty ennen kuin kiinteistöön on kohdistettu edellä mainittu rajoitus, voidaan erityinen oikeus kirjata merkinnästä huolimatta. Sama pätee myös tilanteessa, jossa vanhaa sopimusta on jatkettu tai se on kirjattu uudelleen entisen oikeudenhaltijan hyväksi. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.23.4).

Mikäli erityiseen oikeuteen kohdistuu riita, esimerkiksi siitä, kenellä on oikeus erityiseen oikeuteen tai kuka on kiinteistön omistaja, eli toisin sanoen kenellä on oikeus perustaa erityinen oikeus, voi kirjaamisviranomainen osoittaa riidan käsiteltäväksi tuomioistuimeen ja erityisen oikeuden hakemus jätetään täksi aikaa lepäämään, kunnes riita-asia on selvitetty. Tämä voi ilmetä esimerkiksi niin, että kun oikeuden kirjaus on tullut vireille maanmittaustoimistossa ja joku osapuoli on tuonut esille kirjaamisen esittävän väitteen toisen paremmasta oikeudesta. Esimerkiksi riita, jossa toinen henkilö väittää hänellä olevan aikaisempi oikeus erityiseen oikeuteen ja sen kirjaamiseen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.23.5).

6.4 Erityiseen oikeuteen kohdistuvan hakemuksen hylkääminen

Erityiseen oikeuteen kohdistuva kirjaamishakemus voidaan tietystä syystä hylätä (Maakaari 14:12.) Kirjaamishakemus on hylättävä, jos haettu oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, esimerkiksi jos erityinen oikeus on pysyvä, ei siis toistaiseksi voimassaole-

va tai määräaikainen. Kirjaamishakemus on hylättävä myös silloin, jos kirjaamisviranomaiselle ei ole toimitettu tietyn ajan kuluessa asiakirjaa, jolla oikeus on perustettu, esimerkiksi vuokrasopimusta. Lisäksi jos asiakirjaa ei ole tehty lain mukaisen muotovaatimuksen mukaisesti, hakemus hylätään. Esimerkiksi vuokrasopimuksen tulee olla kirjallisessa muodossa ja kaikkien sopijapuolten allekirjoittama. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.24.2).

Kirjaamishakemus on hylättävä myös silloin, jos tarvittava suostumus tai päätös jää puuttumaan. Esimerkiksi jos edunvalvonnanalaisuudessa olevan henkilön edunvalvonnan suostumus jää puuttumaan. Erityisen oikeuden kirjaamishakemus voidaan joutua hylkäämään myös, jos joku muu kuin erityisen oikeuden perustaja on luovutuksen (saantokirjan) perusteella hakenut lainhuutoa kiinteistöön, ennen kuin erityisen oikeuden kirjaamista on haettu, eikä uusi omistaja anna suostumusta kirjaamiseen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.24.7). Tämä mainittu tilanne on hyvä esimerkki siitä, että kirjaamishakemus kannattaa toimittaa mahdollisimman pikaisesti toimivaltaiselle maanmittaustoimistolle oikeudenhaltijan oikeuden turvaamisen varmistamiseksi.

Hakemuksen hylkäämisperusteeksi on luokiteltu vielä yleisesti, muu syy (Maakaari 14:12.8.) Tämänkaltaisen muu syy voi olla esimerkiksi tapaus, missä kirjattavaksi yritettiin saada vuokraoikeutta, jonka kunta oli myöntänyt omalle kunnanalaiselle hallintoviranomaiselleen. Tämänkaltaisen hallintoviranomainen voi olla esimerkiksi vesilaitos tai sosiaalitoimi, joka ei ole erillinen oikeushenkilö, eikä tällaista oikeutta voida kirjata. Kysymyksessä ei tällöin ole toisen omistamaa kiinteistöä koskeva erityinen oikeus, vaan järjestely oman kiinteistön sisäisestä hallinnosta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja, 4.24.8). Kirjaamishakemuksen hylkäämispäätöksen edellä mainituista syistä ratkaisee kirjaamislakimies.

7 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT KIRJAAMISMENETTELYSSÄ

7.1 Uusi kirjaamisjärjestelmä

Maanmittauslaitos uudistaa parhaillaan kirjaamisjärjestelmää, KIRREÄ. Uusi kirjaamisjärjestelmä on tarkoitus saada käyttöön vuoden 2013 alussa. Kirjaamisjärjestelmän käyttöönotto edellyttää aikaisemman lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaistamista perusparannuksella. Tässä perusparannuksessa on täydennetty järjestelmän puutteellisia tietoja, esimerkiksi päivittäin tulee vastaan lainhuutomerkitöjä, joissa kiinteistö-

jen omistajien tietojen kohdalla henkilötiedot ovat osittain puutteellisia. Nykyinen järjestelmä päivittyy automaattisesti väestötietojärjestelmän tietojen kautta, jossa esimerkiksi omistajien muuttuneet osoitetiedot päivittyvät järjestelmään ilman erillistä ilmoitusta. Jos omistajalta puuttuu henkilötunnus, väestötietojärjestelmän päivittyneet tiedot eivät voi siirtyä lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin. Esimerkiksi voi olla, että kiinteistölle merkitty omistaja on kuollut jo vuosia sitten, mutta tieto ei päivity, jos henkilötunnus puuttuu ja oikeudenomistajat eivät hae lainhuudatusta itselleen.

Puutteelliset tiedot koskevat osin vanhoja lainhuutomerkinthä, jolloin kaikkia tietoja ei välttämättä kirjattu yhtä tarkasti järjestelmään kuin nykypäivänä. Myös kiinteistöjen muodostumishistoriatiedoissa, eli miten ja mistä kiinteistö on aikanaan syntynyt, ilmenee puutteita, jotka on pyritty päivittämään perusparannuksen avulla. Lakimuutokset aikojen saatossa on myös yksi tekijä, jonka vuoksi järjestelmää on perusparannettu. Esimerkiksi aikaisemmin, kun emäkiinteistöstä lohkottiin määräala, myös emäkiinteistön kiinteistötunnus muuttui, tällöin kaikki vanhan kiinteistön aikaiset tiedot eivät välttämättä siirtyneet uuden tunnuksen mukana kiinteistöön. (Viisari 2011, 6).

Uusi kirjaamisjärjestelmä eroaa aikaisemmasta järjestelmästä siten, että sen myötä kirjaamissihteerit käsittelevät ainoastaan sähköisessä muodossa olevia tietoja ja asiakirjoja. Kun kirjaamishakemus asiakirjoineen saapuu maanmittaustoimistoon, hakemus kirjataan vireille sekä se skannataan ja laitetaan kirjaamisjärjestelmän käsittelyjonoon odottamaan kirjaamissihteerin käsittelyä. Hakemukset ja asiakirjat skannataan tähän samaan valtakunnalliseen järjestelmään, ja ne käsitellään saapumisjärjestyksessä toimipaikasta riippumatta. Uuden kirjaamisjärjestelmän myötä ei siis enää ole väliä, minkä maanmittaustoimiston kirjaamissihteeri ratkaisee hakemuksen, vaan kaikkien toimistojen kirjaamissihteerit voivat yhtä lailla käsitellä minkä tahansa aluetta koskevan kirjaamishakemuksen. Tämän uuden käytännön myötä työmääriä pystytään taasaamaan paremmin yksiköiden välillä, eikä näin mikään yksittäinen alueellinen toimisto kuormitu sen enempää hakemuksista kuin muutkaan toimistot. (Paavilainen 2011.)

Uusi kirjaamisjärjestelmä vaikuttaa kirjaamissihteereiden toimintatapoihin, ennen kaikkea sen tarkoituksena on helpottaa työskentelyä. Sähköisen järjestelmän myötä osa aikaisemmista kirjaamisen työvaiheista pystytään jättämään pois. Kirjaamishakemus asiakirjaliitteineen arkistoidaan hakemuksen ratkaisun jälkeen sähköisesti, eikä

niitä tarvitse enää lähettää maanmittauslaitoksen arkistokeskukseen. Kirjaamissihteerin ei myöskään tarvitse lähettää alkuperäisiä saantokirjoja kirjattavan oikeuden hakijalle, vaan alkuperäinen saantokirja palautuu välittömästi hakijalle, kun se on skannattu kirjaamisjärjestelmään. Varsinainen kirjaamisasian päätös lähetetään kuitenkin hakijalle myös jatkossa. Lisäksi laskutus kirjaamisasioista automatisoituu uuden järjestelmän myötä. (Paavilainen 2011).

7.2 Sähköinen kiinteistönvaihdantajjärjestelmä

Uusi edellä mainittu kirjaamisjärjestelmä mahdollistaa tulevaisuudessa sähköisen kiinteistön vaihdannan. Sähköinen kiinteistönvaihdanta SKV on tarkoitus saada käyttöön vuonna 2015. Uusi SKV on tarkoitettu niin kansalaisten kuin kiinteistökaupan ammattilaisten käytettäväksi. Järjestelmä mahdollistaa kiinteistön vaihdannan sähköisesti, ilman paperisten asiakirjojen ja hakemusten käsittelyä (Viisari 2011, 18-19.) Toisin sanoen esimerkiksi tavanomaisessa kiinteistön kaupassa ei tarvita enää tavallista paperista kauppakirjaa, vaan kauppa tapahtuu sähköisen lomakkeen avulla, johon saadaan haettua tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja muista viranomaisrekistereistä ja lopuksi kaupan osapuolet voivat allekirjoittaa kauppakirjan sähköisesti. Vielä ei ole tietoa, miten järjestelmä tunnistaa sisään kirjautuvan käyttäjän, mahdollisesti esimerkiksi pankkitunnusten avulla. Uusi kiinteistönvaihdantajjärjestelmä otetaan käyttöön portaittain, jo vuonna 2013 kiinteistön omistaja voi tarkastella kotoa käsin kiinteistön tietoja sähköisesti, tehdä kiinnityshakemuksen, luoda kauppakirjan (ei allekirjoittaa) ja siirtää panttikirjoja sähköisesti. Vuonna 2015 järjestelmän ollessa valmis, esimerkiksi lainhuuto voidaan myöntää ilman erillistä hakemusta. Lisäksi järjestelmään on tarkoitus saada toiminto, jonka avulla kauppahinta voitaisiin maksaa kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tapahtuvassa palvelussa. Myös varainsiirtoveron maksamisen on tarkoitus mahdollistua järjestelmän avulla. (Sähköinen kiinteistönvaihdantajjärjestelmä).

Kirjaamissihteereiden työn kannalta tämä uusi kiinteistönvaihdantajjärjestelmä tuo tullessaan toki uuden ohjelman ja siihen perehtymisen, mutta lisäksi SKV:stä tulee yksi uusi kirjaamishakemusten saapumiskanava. Sillä tarkoitus on, että tämänhetkinen menetelmä paperimuotoisten asiakirjojen ja hakemusten kannalta säilyisi, halutessaan kiinteistönvaihdannan voisi siis edelleen hoitaa myös nykyisen käytännön mukaisesti. Kuluttajan kannalta uusi järjestelmä toisi säästöä kustannuksiin, paperisia todistuksia kiinteistötietojärjestelmästä ei enää tarvittaisi ja kustannukset matkustamisessa ja

asiakirjojen lähetyksessä säästyisivät. Kirjaamisasioiden tutkimisvelvollisuus ja käytäntö ratkaisun kannalta säilyy ennallaan, esimerkiksi erityisen oikeuden kirjauksen kannalta kirjaamissihteeri tutkii edelleen, onko haettava oikeus kirjaamiskelpoinen ja tarvittavat edellytykset ja dokumentit tulee tutkia, joskin sähköisessä muodossa. Tällä hetkellä näyttää siltä, että uusi kiinteistönvaihdantajärjestelmä ei tule koskemaan perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Sähköisen kiinteistönvaihdantajärjestelmän kautta hoidetaan siis kaupat, lahjat, vaihtokirjat, kiinnitykset, panttaukset ja maksuliikenne. (Paavilainen 2011).

Kyseisellä uudella kiinteistönvaihdantajärjestelmällä on tulevaisuuden kannalta merkittäviä vaikutuksia. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi esimerkiksi kaupanvahvistajia ei käytännössä enää tarvittaisi, mikäli kaikki kiinteistönvaihdanta muuttuisi sähköiseksi. (Sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä). SKV-projekti on käynnistetty virallisesti nyt kuluvana syksynä 2011, vaikka sen käyttöönottoa ja toimintoja on suunniteltu jo vuosia sitten. Uuden järjestelmän tavoitteiksi on mainittu helppokäyttöisyys ja selkeys ja ennen kaikkea luotettavuus ja varmatoimivuus. Ennen kuin kiinteistönvaihdantajärjestelmä on mahdollista aloittaa käyttöönoton kannalta, tulee kuitenkin tarvittavat lakimuutokset hyväksyä ja saattaa voimaan (Viisari 2011, 18-19).

8 POHDINTAA

Opinnäytetyössä kuvattiin erityisen oikeuden kirjaamisen menettelyä. Aihealueen keskityessä erityisen oikeuden kirjaamisen menettelyyn, tutkielmassa ei voitu kovin laajasti esitellä lainhuudatusta tai kiinnitysasioita. Kirjaamisen menettelyn yleiskuvan vuoksi oli kuitenkin tärkeä esitellä erityisen oikeuden kirjaamisen lisäksi nämä kaksi muuta pääluokkaa. Lähdeaineiston löytämisessä ei ollut hankaluuksia, joskin osassa teoksista käsiteltiin joitakin asiakokonaisuuksia hyvin samalla tavalla ja jotkut määritelmät olivat lähdemateriaaleissa jopa sanatarkasti samalla tavoin kirjoitettu. Osatekijä tähän on varmasti se, että lainsäädäntö on yksiselitteistä, eikä sen määritelmistä tai soveltuvuudesta voi muuta kirjoittaa. Lähdemateriaalin teokset, joita opinnäytetyössä käytettiin, pohjautuivat pitkälti maakaareen, kiinteistörekisterilakiin ja hallintolakiin sekä maanvuokralakiin. Toisaltaan taas tietyistä aihealueista oli vaikea löytää lähdeaineistoa mistään teoksesta, esimerkiksi tarkkoja määritelmiä eläkeoikeudelle ja metsänhakkuuoikeudelle ei löytynyt muualta, lukuun ottamatta kirjaamisen menettelyn käsikirjaa.

Yli-Luoma (2001, 74) mainitsee teoksessaan yhden tärkeimmistä opinnäytetyön rakenteellisista tekijöistä johdonmukaisuuden. Johdonmukaisesti etenevässä opinnäytetyössä asiat on kuvattu loogisessa järjestyksessä siten, että niistä muodostuu järkevä ja kattava kokonaisuus. Kirjoittamista ja aihealueiden esittämistä hankaloitti se, kun yritti pohtia lukijan kannalta, ketkä kaikki opinnäytetyötä tulevat lukemaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että sellainen lukija, jolla ei ole aikaisempaa käsitystä aiheesta, kaipaa käsitteiden ja menetelmien perinpohjaista selostamista. Toisaalta taas lukija, jolla on jo jonkinlaista kontaktia aiheeseen, ei välttämättä tarvitse kovin tarkkaa kerrontaa ja kuvaelmaa kaikesta, jos hänellä on jo aikaisempaa tietoa aiheesta.

Hakala (2003, 10) antaa kirjassaan *Opinnäyteopas ammattikorkeakouluille* määritelmän opinnäytetyön onnistumiskriteeristä: ”Opinnäytetyö on onnistunut, mikäli se rakentaa tukevan sillan opintojen ja työelämän väliin”. Tutkielmassa pyrittiin teoriaosioiden yhteydessä pohtimaan asioita ja esittämään aihealueisiin liittyviä selventäviä käytännön esimerkkejä lukijan kannalta. Mielestäni tässä on onnituttu hyvin, eikä esimerkkien kuvaus olisi luultavasti onnistunut ilman opintojen aikaisia teoriaopintoja ja ilman työn kannalta saatua perehtyneisyyttä aihealueeseen. Oman oppimiseni kannalta opinnäytetyön prosessi oli kehittävää niin kirjoittamisen kannalta kuin uuden tiedon oppimisen osalta. Vaikka itselläni oli tietopohjaa maanmittauslaitoksen kirjaamisasioista, tämä selkeytti kirjaamismenettelyn kokonaisuutta ja auttoi ymmärtämään asioiden keskinäiset vaikutukset paremmin.

Tutkielman tavoitteena oli koota keskeiset asiat erityisten oikeuksien kannalta teorian ja lainsäädännön avulla ja saada haastattelussa esitettyjen kysymysten myötä asiantuntijanäkökulmaa opinnäytetyölle. Opinnäytetyöni tarkoitus ei ollut muodostaa kokonaisvaltaista perehdytysopasta, vaan esitellä erityiset oikeudet ja niihin liittyvää kirjaamismenettelyä. Uskon, että opinnäytetyöni on hyödynnettävissä uusien kirjaamissihteereiden perehdytysprosessin yhteydessä maanmittauslaitoksessa.

LÄHTEET

Hakala, J. 2004. Opinnäyteopas ammattikorkeakouluille. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Hallintolaki 6.6.2003/434

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Kiinteistön kirjaamisasiat ja erityiset oikeudet. Maanmittauslaitoksen kirjaamisasiat 2010. Saatavissa: <http://kirjaamisasiatfi.virtualserver20.nebula.fi/erityiset-oikeudet> [viitattu 8.10.2011].

Kiinteistötietojärjestelmä. Maanmittauslaitos 2010. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistotietojarjestelma_suomi.pdf [viitattu 10.10.2011]

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kiinteistörekisterin laatutiedot. Maanmittauslaitos. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisteritotteet/kiinteistorekisteri/laatutiedot> [viitattu 16.10.2011].

Kirjaamismenettelyn käsikirja. Maanmittauslaitos. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kirjaamismenettelynkasikirja> [viitattu 15.10.2011]

Laki maanmittauslaitoksesta 8.3.1991/505

Maakaari 12.4.1995/540

Maanmittauslaitokset omat painotuotteet.

Maanmittauslaitoksen henkilöstölehti Viisari 4/2011.

Maanmittauslaitoksen toiminta ja tehtävät. Maanmittauslaitos. Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta> [viitattu 5.10.2011]

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Muistiinpanomerkinnot työharjoittelun ajalta 6.6.2011–31.8.2011.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä I, kiinteistön kauppa ja muut luovutukset.

Porvoo: WS Bookwell Oy.

Niemi, M. 2004. Maakaaren järjestelmä II, kirjaaminen ja lainhuudatus. Vantaa: Dark

Oy.

Paavilainen, S. 2011. Haastattelu 24.10.2011. Kouvola: Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto.

Saarnilehto, A. 2006. Vuokraoikeus, yleiset periaatteet ja erityissääntely. Vantaa:

Dark Oy.

Sähköinen kiinteistönvaihdamenjärjestelmä 2010, Maanmittauslaitos. Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Liite%20%20S%C3%A4hk%C3%B6isen%20kiinteist%C3%B6vaihdamen%20j%C3%A4rjestelm%C3%A4n%20yleiskuvaus.pdf> [viitattu 19.10.2011].

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovus ja kirjaus. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Wirilander, J. 2003. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Vuosikertomus 2010. Maanmittauslaitos. Saatavissa:

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_vuosikertomus_2010.pdf [viitattu 14.10.2011]

Yli-Luoma, P. 2001. Ohjeita opinnäytetyön tekemiseen. Sipoo: IMDL Oy Ltd.

HAASTATTELUKYSYMYKSET

1. Maakaaren 5:2:n mukaan kirjaamisasian ollessa laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia. Ottaako kirjaamisesimies asian kokonaan ratkaistavaksi, vai opastaako hän kirjaamissihteeriä asian ratkaisussa?
2. Miten ja millaiset erityisiin oikeuksiin liittyvät kirjaamisasiat tulkitaan vaikeiksi ratkaista?
3. Miksi esimerkiksi kuolinpesän, joka hakee kiinteistölle lainhuudatusta, on toimitettava perukirjat ja sukuselvitykset liitteinä, vaikka kirjaamissihteereillä on käyttöoikeudet väestötietojärjestelmään, josta ilmenisi kaikki tämä tieto sähköisessä muodossa?
4. Kuinka pitkiä erityisien oikeuksien kirjaamisasioiden käsittelyajat ovat tällä hetkellä Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistossa keskimäärin?
5. Mitkä tekijät vaikuttavat kirjaamisasioiden käsittelyaikaan?
6. Maanmittauslaitos uudistaa parhaillaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriään. Miten uusi kirjaamisjärjestelmä, KIRRE eroaa vanhasta kirjaamisjärjestelmästä?
7. Miten uusi kirjaamisjärjestelmä vaikuttaa erityisien oikeuksien kannalta kirjaamissihteereiden työskentelyyn?
8. Mahdollistaako KIRRE tulevaisuuden kannalta jotakin uutta?